

PREÇO DA MORADIA E DA FORÇA DE TRABALHO: fundamentos para a investigação do problema da moradia

PRICE OF HOUSING AND LABOR FORCE: foundations for the investigation of the housing problem

*PRECIO DE LA VIVIENDA Y DE LA FUERZA DE TRABAJO: fundamentos para la investigación del problema de la
vivienda*

RESUMO

Dentre os problemas urbanos o da moradia é central e manifesta-se das mais variadas formas, seja por meio da crescente espoliação do trabalhador, que cada vez precisa de mais anos de trabalho para ter acesso a esse bem, seja por intermédio das soluções domésticas de construir o próprio abrigo nas áreas periféricas das cidades e até mesmo pelo aumento dos moradores em situação de rua, principalmente nos grandes centros. Contudo, é muito comum os pesquisadores relacionarem o agravamento dessas situações a problemas conjunturais. Neste artigo, pretende-se demonstrar que não se trata de um problema conjuntural, mas estrutural e que precisa ser discutido. Nesse sentido, para mostrar que o distanciamento entre o salário do trabalhador e o preço da moradia e as demais manifestações do problema são insolúveis por meio das alternativas de mercado, o caminho utilizado foi o de discutir a formação do preço do trabalho e da moradia. Para isso, foram utilizadas as referências categoriais, tomadas de Marx, força de trabalho e duplo monopólio da terra nos terrenos destinados à construção, bem como as contribuições de Lefebvre, Harvey e Lautier e Torjada para tratar de uma questão estrutural do capitalismo que tem cada vez mais agravado os problemas urbanos.

Palavras-chave: política urbana; propriedade; produção do espaço; renda da terra; urbanização.

ABSTRACT

Among the urban problems, that of housing is central and it manifests itself in the most varied ways, either through the growing dispossession of the worker, who increasingly needs more years of work to have access to this good, or through the domestic solutions of building their own shelter in the outskirts of cities and even the increase of homeless people, especially in large centers. However, it is very common for researchers to relate the worsening of these issues to conjunctural problems. In this article, we intend to demonstrate that this is not a conjunctural problem, but a structural one that needs to be discussed. In this sense, the way used to show that the gap between the worker's salary and the price of housing and the other manifestations of the problem are insoluble through market alternatives, was to discuss the formation of the price of work and housing. For this, categorical references were used, taken from Marx, labor force and double monopoly of land in land destined for construction, as well as the contributions of Lefebvre, Harvey and Lautier and Torjada to address a structural matter of capitalism that has increasingly aggravated the urban problems.

Keywords urban policy; property; space production; land rent; urbanization.

 Carlos Teixeira de Campos
Junior ^a

^a Universidade Federal do Espírito Santo
(UFES), Vitória, ES, Brasil

DOI: 10.12957/geouerj.2024.83290

Correspondência:
ctcampos@gmail.com

Recebido em: 04 abr. 2024

Revisado em: 09 abr. 2024

Aceito em: 14 jun. 2024



RESUMEN

Entre los problemas urbanos, el de la vivienda es central y se manifiesta de las más variadas formas, ya sea a través de la creciente desposesión de los trabajadores, que cada vez necesitan más años de trabajo para tener acceso a este bien, a través de las soluciones domésticas de construir el propio refugio en las áreas periféricas de las ciudades e incluso por el aumento de las personas en situación de calle, especialmente en los grandes centros. Sin embargo, es muy común que los investigadores relacionen el empeoramiento de estas situaciones con problemas coyunturales. Este artículo pretende demostrar que no se trata de un problema coyuntural sino estructural que necesita ser discutido. En este sentido, para mostrar que la brecha entre el salario del trabajador y el precio de la vivienda y otras manifestaciones del problema son insolubles a través de alternativas de mercado, el camino utilizado fue discutir la formación del precio del trabajo y de la vivienda. Para ello se utilizaron referencias conceptuales tomadas de Marx: fuerza de trabajo y doble monopolio de la tierra sobre terrenos destinados a la construcción, así como los aportes de Lefebvre, Harvey y Lautier y Torjada para abordar una cuestión estructural del capitalismo que ha agravado cada vez más los problemas urbanos.

Palabras Clave: política urbana; propiedad; producción del espacio; renta de la tierra; urbanización.



INTRODUÇÃO

Os preços crescentes das moradias chamam atenção seja dos analistas de mercado, que veem nesse ativo um investimento promissor, constatado pelo aumento de sua participação na riqueza das famílias, seja dos estudiosos, que consideram cada vez mais difícil para o trabalhador o acesso à moradia pelos meios formais do mercado.

Pesquisa do McKinsey Global Institute¹ (2021), examinando os balanços financeiros de dez países que representam mais de 60% da renda global (Austrália, Canadá, China, França, Alemanha, Japão, México, Suécia, Reino Unido e Estados Unidos) e que têm crescimento de riqueza maior que os seus respectivos Produtos Internos Brutos (PIBs), verifica que tijolos e argamassa compõem a maior parte do patrimônio líquido da riqueza. Isso ocorreu mesmo quando, nas últimas duas décadas (2000 a 2020), as economias se tornaram digitais e intangíveis e os balanços financeiros se expandiram rapidamente.

Em outra perspectiva, no acervo do evento *Diálogos em torno a la producción social del espacio-tiempo. Siglo XXI*², realizado em 15/7/2021 por meio digital, sob coordenação da professora Ana Nunez (GISAU – FAUD-UNMDP/Argentina), a pesquisadora Adriana Parias (IEUT/Colombia), investigando o problema do solo e da moradia em Bogotá, constata que reduz a participação que a população com menor poder aquisitivo ocupa na área do mercado formal de produção de moradias. É uma indicação de que os preços em elevação do solo e das moradias tornam-se inacessíveis aos mais pobres. No mesmo evento, Ana Raquel Flores (UNA – FADA/Paraguai) mostra as dificuldades em Assunção dos mais pobres terem acesso à moradia. Para tanto, a pesquisadora considera as seguintes referências: a) o menor lote legal, que naquela cidade possui 360 m²; b) o menor preço de lote praticado no mercado formal, que representa US\$ 400/m², considerando que o salário-mínimo em 2021 era US\$ 335; e c) a possibilidade de comprometimento de 25% da renda com financiamento para compra de lotes, de acordo com os parâmetros legais daquele país. A pesquisadora conclui, então, que seriam necessários 143 anos de trabalho para que o cidadão que recebe salário-mínimo possa adquirir esse lote. Outros dados das mais variadas fontes na Colômbia, Espanha, Portugal e Brasil seguem na mesma direção, sendo, portanto, indicadores do distanciamento crescente entre o preço da moradia e o salário, evidenciando a impossibilidade de convergência dessas curvas e indicando que o problema se apresenta insolúvel pelas vias do mercado.

¹<https://www.mckinsey.com/~media/mckinsey/industries/financial%20services/our%20insights/the%20rise%20and%20rise%20of%20the%20global%20balance%20sheet%20how%20productively%20are%20we%20using%20our%20wealth/mgi-the-rise-and-rise-of-the-global-balance-sheet-full-report-vf.pdf>

²<https://www.youtube.com/watch?v=zMO9nMzdXME>



Os argumentos usados na explicação dessas situações são predominantemente conjunturais: desorganização dos preços, especulação, formação de bolha imobiliária, como ocorreu nos EUA e excesso de dinheiro em circulação, dentre outros fatores; contudo, o problema necessita ser posto de outra maneira. Antes de qualquer reflexão a respeito dos aspectos conjunturais, que de fato existem e que devem considerar as particularidades históricas da realidade de cada país, é necessário analisar o problema estrutural. Nesse sentido, cabe o questionamento: por que o salário tende relativamente a declinar e o preço da moradia a elevar-se?

O salário que reproduz o trabalhador é o preço da força de trabalho e esta é uma mercadoria particular que trava a elevação dos salários relativamente ao preço das outras mercadorias, especialmente em relação ao preço dos produtos imobiliários, que também têm uma forma particular de serem precificados.

Este artigo inicialmente trata do caráter particular da mercadoria força de trabalho, que apresenta limites ao crescimento dos salários em relação ao preço das mercadorias em geral, levando-se em conta a dominância ainda industrial do capitalismo. Como contraponto, aborda também a particular formação dos preços da mercadoria imobiliária, evidenciando maior liberdade que esses preços possuem para crescer relativamente aos preços das mercadorias em geral. Na sequência, discute-se a respeito das mudanças ocorridas nas relações sociais que concorrem para o estabelecimento desses preços, considerando a reprodução do capital sob o domínio da financeirização. Por fim, acredita-se que os argumentos reunidos sejam suficientes para demonstrar a procedência da afirmativa inicialmente apresentada.

A dominância industrial na produção de mercadorias

A curva do crescimento dos preços da força de trabalho não acompanha a dos valores que essa mesma força de trabalho cria produzindo mercadorias. Embora essa afirmativa seja óbvia para os familiarizados com as categorias marxistas de análise, é preciso resgatar o conceito de força de trabalho para que se compreendam as amarras que travam o crescimento dos seus preços em relação aos das outras mercadorias, especialmente das imobiliárias.

Força de trabalho

Os clássicos confundiram trabalho com força de trabalho. Segundo eles, o trabalhador livre e despojado dos meios de produção estabelece uma relação de troca com o capitalista. O trabalhador não se vende, porque não é e não se torna escravo, mas os clássicos admitiam a venda de seu trabalho. Contudo, nem o trabalho



nem o trabalhador são mercadorias. O trabalhador não é produzido pelo trabalho social que nesse ato cria um mais valor. E o trabalho, conforme Marx (2013, p. 607) “é a substância e a medida imanente dos valores, mas ele mesmo não tem valor nenhum”. O autor de *O capital* traz em nota a seguinte citação, ainda mais esclarecedora: “O trabalho, medida exclusiva do valor, o criador de toda a riqueza, não é uma mercadoria.”³

Para solucionar esse imbróglio, Marx cria o conceito de força de trabalho, que esclarece a relação estabelecida entre o trabalhador e o capitalista. E assim justifica:

Por força de trabalho ou capacidade de trabalho entendemos o complexo das capacidades físicas e mentais que existem na corporeidade, na personalidade viva de um homem e que ele põe em movimento sempre que produz valores de uso de qualquer tipo. (MARX, 2013, p. 242).

E vai mostrar que o que o trabalhador vende ao capitalista não é o trabalho, nem exatamente a força de trabalho, mas o direito de uso por certo tempo da sua força de trabalho no processo de produção de mercadorias. Normalmente esse tempo é o da jornada de trabalho.

O trabalhador vende o direito de uso da sua força de trabalho porque não tem os meios de produção para usá-la. Sendo assim, a força de trabalho não possui valor de uso para o trabalhador, apenas para o capitalista, que dispõe das condições para usá-la produtivamente. Como só tem valor de troca sem dispor de valor de uso, a força de trabalho não produz valor para o trabalhador.

De um lado, por meio de uma relação monetária, o trabalhador recebe um salário para se reproduzir, que é a expressão aparente do preço da força de trabalho. Do outro lado, o capitalista paga o preço da força de trabalho para se reproduzir como capitalista. Essa relação dá margem a que se confunda o custo social de produção da força do trabalho com o custo do trabalhador para se reproduzir e sobreviver por um período.

Tal situação chama a atenção de Lautier e Torjada (2013); eles assinalam que a economia política confundiu reprodução da força de trabalho com reprodução do trabalhador e afirmam que

Por trás da confusão que caracteriza a economia política, ocorre um duplo movimento, que é a expressão de todas as relações sociais que estruturam o uso da força de trabalho: trata-se do capitalista de reproduzir a força de trabalho e do trabalhador de se reproduzir. A segunda funda-se no caráter não capitalista da força de trabalho e a primeira no seu caráter capitalista⁴. (LAUTIER e TORJADA, 2013, p. 60, nossa tradução).

³Marx faz referência a T. Hodgskin, Popul. Polit. Econ., cit, p. 186.

⁴Derrière la confusion qui caractérise l'économie politique, un double mouvement s'opère, qui est l'expression de l'ensemble des rapports sociaux qui structurent l'usage de la force de travail: il s'agit pour le capitaliste de reproduire la force de travail, pour le travailleur de se reproduire. Le deuxième fonde le caractère non capitaliste de la force de travail, le premier son caractère de marchandise.



O preço da força de trabalho tende relativamente ao declínio, porque, apesar de criar valor e mais valor quando usada pelo capitalista na produção de mercadorias, a reprodução do trabalhador, estabelecida pela representação monetária desse preço na forma de salário, não cria valor. Por um lado, a força de trabalho funciona como mercadoria; por outro, como não mercadoria.

Nesse sentido, o valor de troca da força de trabalho para o trabalhador não é a medida do valor, tal como esse conceito se verifica em relação às mercadorias em geral. O valor da força de trabalho e o valor da terra são uma irracionalidade. Força de trabalho e terra possuem um valor imaginário. “Na expressão ‘valor do trabalho’, o conceito de valor não só se apagou por completo, mas converteu-se em seu contrário. É uma expressão imaginária, como o valor da terra.” (MARX, 2013, p. 607).

Embora o trabalhador, que possui as faculdades físicas e intelectuais do corpo do homem, requeira mercadorias para a sua reprodução, o consumo destas não é estabelecido por trabalho social, como aconteceria com o consumo produtivo das mercadorias em geral usadas num processo de produção. As condições de existência do trabalhador funcionam como uma reprodução simples.

Além das mercadorias adquiridas pelo trabalhador, que são pagas com o salário, há o trabalho doméstico e os serviços públicos que não são custeados pelo salário. Segundo Lautier e Torjada,

A força de trabalho não é o produto de um processo de produção. Em nenhum lugar há consumo produtivo associado a um processo de trabalho cujo resultado imediato seja a força de trabalho. Por outro lado, o trabalhador é de fato o produto de uma “produção de consumo”, que se faz ela mesma a partir de mercadorias adquiridas no mercado e não-mercadorias, produzidas por processos de trabalho, sejam privados – trabalho doméstico –, sejam socializados – escola pública, saúde pública, etc. Mas essa produção não é a produção efetiva de uma mercadoria, é a do “homem”⁵. (2013, p. 60, nossa tradução).

Do outro lado da mesma relação social estabelecida entre trabalhador e capitalista, este não paga para o trabalhador aquilo que é efetivamente necessário para a sua reprodução como força de trabalho, mas somente o valor necessário para a sua reprodução como capitalista. O salário pago tem que ser suficiente para que, usando a força de trabalho, possa produzir mercadoria e possibilitar ao capitalista apropriar-se cada vez mais do mais valor criado.

A força de trabalho para o capitalista é um custo despendido na forma de salário, da qual são subtraídas contribuições sociais transferidas ao poder público. Para o capital recaem os custos de todas as condições

⁵La force de travail n'est pas le produit d'un processus de production. Nulle part il n'existe de consommation productive associée à un procès de travail dont le résultat soit immédiatement la force de travail. Par contre, le travailleur, lui, est bien le produit d'une « production consommatrice », qui elle-même se fait sur la base de marchandises acquises sur le marché et de non-marchandises, produites par des procès de travail soient privés – travail ménager ou domestique –, soient socialisés – école publique, santé publique, etc. Mais cette production n'est pas la production proprement dite d'une marchandise, elle est celle de « l'homme ».



gerais necessárias à reprodução da força de trabalho, incluindo as de produção do ambiente construído. Os capitalistas, considerados individualmente, buscando desonerações, procuram, sempre que possível, transferir os custos da reprodução da força de trabalho para o poder público, cabendo a este gerir de forma coletiva essa força.

A relação social em questão configura-se considerando que é o capitalista que estabelece os parâmetros que determinam a reprodução do trabalho e do capital. Nesse sentido, o movimento que o capitalista faz é no propósito de ampliar progressivamente a acumulação, numa relação de poder desigual entre trabalho e capital. Dessa forma,

“[...] conclui-se, evidentemente, que o valor do trabalho tem que ser sempre menor que seu produto de valor, pois o capitalista sempre faz a força de trabalho funcionar por mais tempo do que o necessário para a reprodução dessa última” e “[...] seu produto de valor não depende de seu próprio valor” (MARX, 2018, p. 609).

Ainda na mesma direção, Brunhoff menciona que “a forma não mercantil de manutenção do trabalhador é condicionada por sua forma mercantil” (BRUNHOFF1976, p. 25 apud LAUTIER e TORJADA 2013, p. 66).

Não é nenhum juízo moral, como ganância do homem, poder, ambição, considerações dessa natureza, que impulsiona o capital nesse movimento. Sua existência como relação social funda-se na produção crescente de mais valor, utilizando a força de trabalho na produção de mercadorias. O trabalhador é o elemento central nesse processo. Seu trabalho é a substância do valor, que posto em movimento cria mais valor. Porque o capitalista descobriu que a força de trabalho cria valor, não tendo ela mesmo valor algum, o que a torna destituída da referência social de medida dos preços das mercadorias. Dessa forma,

Para poder extrair valor do consumo de uma mercadoria, nosso possuidor de dinheiro teria de ter a sorte de descobrir no mercado, no interior da esfera da circulação, uma mercadoria cujo próprio valor de uso possuísse a característica peculiar de ser fonte de valor, cujo próprio consumo fosse, portanto, objetivação de trabalho e, por conseguinte, criação de valor. E o possuidor de dinheiro encontra no mercado uma tal mercadoria específica: a capacidade de trabalho, ou força de trabalho. (MARX, 2018, p. 242).

Nesse sentido, o preço da força de trabalho é uma irracionalidade; ao mesmo tempo, os critérios para seu estabelecimento são repletos de fragilidades, porque (acrescente-se): no capitalismo os capitais individuais concorrem entre si desenvolvendo as forças produtivas, aumentando a produtividade do trabalho e suprimindo trabalhadores, num movimento contraditório, contornado pelo aumento da produção de mercadorias e conquistas de novos mercados. Essas relações de produção disputam o planeta para se estabelecerem em todo seu território. Nessa perspectiva,

Revoluções nos meios de transporte e comunicação aproximam todas as nações, enquanto os “baixos preços de seus produtos são a artilharia pesada que destrói todas as muralhas da China [...]. Sob pena



de ruína total, ela obriga todas as nações a adotarem o modo burguês de produção [...]. Em uma palavra, cria um mundo a sua imagem e semelhança. (HARVEY, 2018, p. 130).

Essas palavras espantosas são adequadas para traduzir a expansão das relações capitalistas de produção no mundo. Faz parte desse movimento a supressão crescente do trabalhador, substituído por máquinas e novas tecnologias criadoras do desemprego estrutural, que impõem limites ao poder dos trabalhadores, refletindo em suas conquistas por melhores salários. “O capital, de maneira aberta e tendencial, proclama e maneja a maquinaria como potência hostil ao trabalhador. Ela se converte na arma mais poderosa para a repressão das periódicas revoltas operárias, greves etc. contra a autocracia do capital.” (HARVEY, 2018, p. 114).

O movimento de expansão ampliada e progressiva da reprodução do capital, aumentando a formação do exército industrial de reserva de força de trabalho, reduz o poder do trabalhador, declinando as possibilidades de sua recomposição salarial. Tal movimento verifica-se na reprodução do capital em geral.

Se o preço da força de trabalho possui amarras que travam o seu crescimento relativamente ao preço das outras mercadorias, o preço da moradia tende a elevar-se acima do preço das mercadorias em geral. Cabe então a pergunta: por que o preço da moradia tende a se elevar acima dos preços das mercadorias em geral, especialmente acima do preço da força de trabalho?

Preço da moradia

A moradia é uma mercadoria que tem uma forma particular de se reproduzir; dessa forma, seu preço não é a expressão do valor criado no processo da sua produção, como ocorre na formação dos preços das mercadorias em geral, de acordo com a teoria do valor. O preço da moradia é maior do que aquele que expressa o trabalho objetivado na sua construção, porque a ele é acrescido o preço da terra e este está sujeito à instrumentalização, pois a terra, assim como a força de trabalho, possui um “valor imaginário”.

Como toda mercadoria vendida acima do preço geral de produção ou do valor tem preço de monopólio, a moradia é uma mercadoria que também é vendida a preço de monopólio. Nesse sentido,

Entendemos por preço de monopólio o determinado apenas pelo desejo e pela capacidade de pagamento dos compradores, sem depender do preço geral de produção ou do valor dos produtos. Uma vinha onde se obtém vinho de qualidade excepcional e que só pode ser produzido em quantidade relativamente reduzida proporciona preço de monopólio. O excedente desse preço sobre o valor do produto é determinado unicamente pela riqueza e pela paixão dos bebedores requintados, e em virtude de tal preço o viticultor realiza importante lucro suplementar. Esse lucro suplementar que deriva do preço de monopólio converte-se em renda e sob esta forma cabe ao proprietário da terra, em virtude de seu direito sobre esse pedaço do globo terrestre dotado de qualidades especiais. (MARX, s/d, p. 890).



Face ao exposto, a questão que se apresenta passa pela compreensão da excepcionalidade da mercadoria moradia em razão das possíveis qualidades especiais da terra. O ponto fundante da excepcionalidade referida em relação às outras mercadorias é o fato de o elemento terra ser componente do produto. Porque a terra é um bem natural não produzido pelo trabalho, que tem finitude e está sujeito a escassez. E o mais significativo é o direito de propriedade constituído sobre esse bem, que permite aos seus proprietários cobrar um tributo pelo seu uso. “Apenas os direitos de propriedade sobre o globo terrestre, detidos por certo número de pessoas, capacitam-nas a se apropriarem, tributando, de parte do trabalho social excedente, a qual se torna cada vez maior com o desenvolvimento da produção.” (MARX, s/d, p. 890).

Esse tributo outorgado pelo monopólio de propriedade sobre a terra ao proprietário, garantido por instrumento legal, é a renda, que, capitalizada, define o preço da terra, condição que a torna sujeita às leis do mercado. E a renda provém da utilização da terra numa atividade real de produção.

Marx (s/d) escreveu um capítulo extenso sobre a renda da terra na agricultura, contudo, só fez anotações, às vezes não muito claras, sobre as outras rendas, que foram reunidas num sintético capítulo. Mas o fato de ter dedicado à renda dos terrenos para construção, renda das minas e preço do solo, um capítulo, para posteriormente desenvolver, é algo relevante, merece atenção.

Nesse capítulo, inicialmente, Marx (s/d) reporta-se às leis da renda diferencial agrícola para explicar a renda. Admite-se que é uma referência para analisar todo tipo de renda, inclusive as novas formas de renda que existem hoje, porque o monopólio de propriedade aparece como elemento fundante na explicação da origem da renda, pois

Onde quer que os recursos naturais possam ser *objeto de monopólio* e assegurar ao industrial que os explora um lucro suplementar – trata-se de queda d’água, minas de ricos veios, águas piscosas ou terrenos para construir bens situados – apodera-se desse lucro suplementar, na forma de renda, subtraindo-o do capital ativo, aquele que detém o privilégio de dono desses recursos em virtude de título de propriedade sobre uma parcela do globo terrestre. (MARX, s/d, p. 887, o grifo é nosso).

Mas, além do objeto de monopólio, é necessário que exista um lucro suplementar durante o uso produtivo da terra. E esse lucro decorre dos atributos da terra; no caso da agricultura tais atributos se expressam pela maior fertilidade, melhor localização e demais variações de fertilidade provenientes de inversões de capital no solo. Os mencionados atributos aumentam a produtividade do trabalho diferenciando relativamente a produção em terras e lugares distintos. O resultado são preços individuais de produção que variam relativamente ao preço formado na terra de pior qualidade, que atua como parâmetro dos preços de venda das mercadorias no mercado. Quanto menor o preço individual de produção em relação ao preço de venda, maior o lucro suplementar transformado em renda, que por sua vez remunera o proprietário fundiário.



Há diferenças importantes na formação da renda nos terrenos destinados à construção. As características físico-químicas do solo, que influenciam na sua fertilidade, não constituem nenhum atributo que interfira na construção. As diferenças na resistência do solo, apesar de poderem apresentar alterações na produtividade do trabalho de construção, não são significativas na determinação da renda.

Assim como o preço da força de trabalho está sujeito a uma dupla determinação, o preço da terra também é estabelecido duplamente: de um lado tem relação com a reprodução da vida e do outro é determinado pela reprodução do capital. Há, contudo, o aspecto histórico que precisa ser considerado para compreender a centralidade que a terra assume na reprodução do capital.

A renda da terra é uma cobrança que já se fazia pelo uso da terra desde o século XII, mas é importante notar que era determinada pela reprodução da vida. Numa discussão a respeito da usura presente no Código de Direito Canônico da segunda metade do século XII, pode-se constatar a sua determinação nos argumentos utilizados para cobrança da renda, uma vez que:

De todos os mercadores, o mais maldito é o usurário, pois este vende uma coisa dada por Deus, não adquirida pelos homens (ao contrário do mercador) e, após a usura, retoma a coisa, juntamente com o bem alheio, o que não faz o mercador. Pode-se objetar: aquele que aluga um campo para receber renda ou uma casa para ter um aluguel, não se assemelha àquele que empresta dinheiro a juros? É claro que não. Antes de tudo porque a única função do dinheiro é o pagamento de um preço de compra; depois, o arrendatário faz frutificar a terra, o locatário goza a casa; nestes dois casos, o proprietário parece dar o uso de sua coisa para receber dinheiro, e de certo modo, trocar lucro por lucro, enquanto que, do dinheiro emprestado, não podemos fazer dele nenhum uso; enfim, o uso esgota pouco a pouco o campo, estraga a casa, enquanto o dinheiro emprestado não se sujeita à diminuição nem ao envelhecimento. (LE GOFF, 2004, p. 28-29).

Essa situação vai se alterando historicamente com o capital incorporando a terra à sua lógica de reprodução. No Brasil, a Lei de Terras de 1850 foi um importante instrumento jurídico, que abriu caminho para o uso mercantil da terra. A partir de 1850 instituiu-se por lei preço para a terra, considerando que sua aquisição só poderia se dar por intermédio da compra, conforme se constata a seguir: “Art. 1º Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra.”⁶ Contudo, são as condições históricas do uso econômico, facultado pelo pagamento de um tributo estabelecido pelo proprietário, que vão incidir sobre a formação de seus respectivos preços de mercado.

Primeiramente, o capital, produzindo no espaço, e em seguida o próprio espaço modifica-se, domina a terra, apropria-se do espaço e, conseqüentemente, eleva aos céus as suas possibilidades de acumulação, uma vez que:

O “real” social muda porque as atividades produtoras e as formas dessas atividades se modificam. Da produção de coisas *no espaço* (de maneira que o espaço, indiretamente produzido, constituía-se como

⁶ De acordo com a Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850, que dispõe sobre as terras devolutas do Império.



coleção, soma, conjunto de objetos), passa-se à produção direta *do espaço* como tal. (LEFEBVRE, 2016, p. 101).

Essas considerações são importantes para compreender a formação da renda nos terrenos destinados à construção e ao seu protagonismo na atualidade. A renda está condicionada ao uso produtivo dado à terra. Inicialmente concorrem pelo uso da terra o trabalhador, que não faz uso capitalista da terra, construindo seu abrigo, e o capital, que utiliza a terra para instalar suas unidades de produção. O uso, mesmo que indireto, da terra na produção de mercadorias já faculta seu proprietário a disputar parte do mais valor que foi criado e a estabelecer um preço para a terra, que o trabalhador terá que pagar, mesmo que dela não faça uso mercantil.

Nessa situação, o terreno destinado ao uso industrial é acessório à produção das mercadorias, pois a centralidade da acumulação ocorre na dimensão imediata da produção. E o tributo que o proprietário do terreno cobra pelo seu uso é regulado pelo preço de venda das mercadorias, que por sua vez é estabelecido pelo preço geral de produção, supondo-se uma situação de concorrência das unidades particulares de produção. Dito de outra maneira, a cobrança da renda é limitada pelo domínio da valorização.

Essa situação muda, parafraseando Lefebvre, porque “as atividades produtoras e as formas dessas atividades se modificam” em razão de um novo concreto que foi construído. “A mais-valia formou-se inicialmente no campo. Essa formação deslocou-se para a cidade na medida em que esta se transformou na sede da produção, do artesanato, depois da indústria...” (LEFEBVRE, 2004, p. 34), reunindo-se às atividades de realização e de distribuição anteriormente presentes na cidade. Ainda, segundo Lefebvre,

Na cidade também houve um processo cumulativo relativamente contínuo: acumulação de conhecimentos, de técnicas, de coisas, de pessoas, de riquezas, de dinheiro, depois de capital. Ela foi o lugar da acumulação, em que pese o capital ter nascido da riqueza criada no campo [...] (2004, p. 34).

O processo cumulativo cresce e transborda, estendendo-se para todos os lugares, formando o “tecido urbano”. E o “tecido urbano” não designa “[...] de maneira restrita, o domínio edificado nas cidades, mas o conjunto das manifestações do predomínio da cidade sobre o campo” (LEFEBVRE, 2004, p. 17).

Nesse momento é fundamental que se resgate o conceito de duplo sentido da “urbanização-industrialização”. Para isso é necessário que se compreendam as mudanças históricas estabelecidas pela difusão das relações capitalistas de produção, especialmente por meio da industrialização. Por não ocorrer no vácuo e construir territorialidades, a industrialização cria algo novo, materialmente construído e configurado como um novo concreto. Uma outra realidade se apresenta: uma urbanização solidária a essa industrialização.



A nova realidade cria condições para que o capital estabeleça outras relações com a terra. Se antigamente a natureza era abundante e o ambiente construído inexpressivo, essa realidade mudou, este último elemento tornou-se abundante e o primeiro escasso, transformando completamente as cidades.

O capital, por sua vez, mudando, encontrou possibilidade de estabelecer outras relações com a terra, favorecida pelos atributos criados pelo espaço que foi construído; desse modo, rompendo com as amarras pretéritas da acumulação estabelecida pela valorização, cria novas perspectivas que ampliam as possibilidades para se reproduzir. A sobrevivência do capitalismo deu-se crescendo e se modificando.

O capitalismo se estendeu subordinando a si o que lhe preexistia: agricultura, solo e subsolo, domínio edificado e realidades urbanas de origem histórica. Do mesmo modo, ele se estendeu constituindo setores novos, comercializados, industrializados: os lazeres, a cultura e a arte dita “moderna”, a urbanização. (LEFEBVRE, 2016, p. 106).

A urbanização foi induzida pela industrialização, mas de indutora tornou-se etapa da urbanização, que de induzida se transformou em indutora. Esse duplo sentido se estabeleceu em razão de um novo concreto construído historicamente e da necessidade de o capital ampliar continuamente a sua acumulação. Dessa forma:

Geralmente, apresenta-se a urbanização como uma simples consequência da industrialização, fenômeno dominante; a cidade e a aglomeração (megapolis) entram, portanto, no exame do processo de industrialização e o espaço no espaço do ordenamento geral. A inversão consiste em considerar a industrialização como uma etapa da urbanização, como um momento, um intermediário, um instrumento. De modo que no processo duplo (industrialização-urbanização) o segundo termo tende a se tornar dominante após um período no qual o primeiro o arrastava. (LEFEBVRE, 1969, p.21).

O domínio do segundo termo no processo duplo da industrialização-urbanização expressa-se também, de outro modo, no duplo processo de produção de coisas no espaço e de produção do espaço; o igualmente segundo termo tornou-se dominante. Dessa forma, a produção direta do espaço se sobrepôs à produção indireta do espaço. Isso ocorre porque na produção direta do espaço, este indiretamente construído historicamente, levado em consideração por parte do proprietário da terra na cobrança da renda, não esbarra mais no limite da valorização. Mesmo sujeita ao domínio industrial, a produção direta do espaço ou a produção imobiliária, incorporando o solo e o espaço à sua lógica, sobrepõe-se à valorização estabelecida no processo imediato de produção, como se verifica nas pistas deixadas nessas considerações sobre a construção, pois:

Durante muito tempo, o ‘imobiliário’, no capitalismo, só teve uma importância menor. O solo pertencia aos destroços de uma classe vencida, os proprietários fundiários, classe, enquanto tal, de origem feudal. Outrora a construção, ramo de produção inicialmente subordinado, quase artesanal, tinha menos importância que a produção do aço ou do açúcar (em que pese o adágio: quando a construção prospera, tudo vai bem). Ora, a situação desse ‘ramo’ mudou completamente, e não apenas nos grandes países industriais. Para explicar esse fato não basta lembrar os fenômenos gerais de urbanização, a extensão das cidades, os progressos técnicos etc. É preciso mostrar como e por que o capitalismo apossou-se do



solo, do espaço. Daí a tendência disso que outrora foi o 'imobiliário', doravante mobilizado (construções, especulações), tornar-se central no capitalismo... (LEFEBVRE, 2016, p. 106-107).

A disputa pelo uso da terra entre o trabalhador e o capital continua, porém mais arrasadora. Se para o primeiro esse uso continua funcionando de forma não capitalista, para produção da moradia destinada ao próprio consumo, para o capital o uso determinante é dado pela construção de moradia e outros produtos imobiliários direcionados ao mercado. Mudou a forma de produzir a mercadoria imobiliária e foram criados novos produtos.

Construir para vender ou alugar a moradia permite que o proprietário da terra reivindique seu quinhão do resultado da venda. Algum preço essa terra terá que vai se sobrepor ao preço de produção ou ao valor do produto construído. A dimensão dos preços depende da capacidade do capitalista de instrumentalizar a terra construindo produtos imobiliários que tenham aceitação social nos limites da capacidade de pagamento dos compradores.

O único limite para o preço de monopólio está na capacidade de pagamento dos compradores. Os preços dependem da renda ou a renda depende dos preços. Marx esclarece: "São duas coisas a distinguir: 1) ou a renda deriva de preço de monopólio por haver dela independente preço de monopólio dos produtos ou do próprio solo, ou 2) os produtos se vendem a preço de monopólio por existir renda." (MARX, s/d, p. 889-890). O Autor continua explicando o significado do preço de monopólio, para em seguida ser mais explícito, assim justificando:

O preço de monopólio gera aí a renda. Ao revés, a renda gera o preço de monopólio quando cereais se vendem acima do preço de produção e ainda acima do valor em virtude de a propriedade fundiária impedir a aplicação do capital em terras incultas, se este não pagar renda. (MARX, s/d, p. 889-890).

O lucro suplementar não é determinado pelo aumento da produtividade do trabalho proveniente de atributos naturais da terra ou da sua localização. Mesmo que exista, essa situação tende a ser residual, relativamente à importância que o espaço construído historicamente adquiriu. Nesse sentido,

Cabe aí considerar dois aspectos: a exploração da terra com o fim de reprodução ou de extração, e o espaço, elemento necessário a toda produção e a toda atividade humana. E a propriedade fundiária cobra o seu tributo nos dois domínios. A procura de terrenos para construir aumenta o valor do solo na função de espaço e de base, e ao mesmo tempo faz crescer a procura de elementos da terra que servem de material de construção. (MARX, s/d, p. 888).

Na produção imobiliária o lucro suplementar que se converte em renda tem relação tanto com a construção (exploração da terra), cuja importância tende a ser residual, quanto com o espaço, que é necessário à produção e à vida, e tem relevância decisiva na determinação do lucro suplementar.



Lenin, neste momento, traz uma contribuição importante para o entendimento da renda fundiária, pois, ao desenvolver a teoria marxista da renda, introduz a noção do duplo monopólio da terra: o monopólio de propriedade e o de exploração capitalista da terra. Isso quer dizer que, mesmo não sendo proprietário da terra, o capitalista que a explora exerce poder monopólico sobre ela, referindo-se aos arrendatários de terra agrícola. “El monopolio de los propietarios de la tierra en virtud del derecho de propiedad (monopolio de origen feudal) y el monopolio de la explotación capitalista de la tierra son cosas distintas lógicamente e históricamente.” (LEFEBVRE, 1983, p. 28).

Em razão dessas considerações constata-se que o proprietário exerce o monopólio de propriedade para requerer o tributo sobre o domínio do espaço. E, como não há criação de valor no exercício desse tipo de monopólio sobre a terra, apenas apropriação de um valor que não foi criado na dimensão imediata da produção, exercita-se por meio dessa cobrança um avanço sobre o futuro. Projeta-se então um rendimento para ser pago com o trabalho que ainda vai ser realizado. A dimensão da elevação desses preços está em aberto, pois depende tanto do preço da terra, quanto do preço de venda do produto construído nessa terra. Ou a renda capitalizada da terra define o preço de monopólio de venda do produto imobiliário, ou este preço define a renda. E, portanto, quando o capitalista e o proprietário da terra são a mesma pessoa, ele faz de tudo o que a sua imaginação permite, instrumentalizando a propriedade da terra para impulsionar a elevação dos preços dos produtos imobiliários que constrói. Trata-se de que “o poder imenso que deriva dessa propriedade fundiária, quando na mesma mão se junta ao capital industrial, capacita este a impedir praticamente de residirem neste planeta os trabalhadores na luta pelo salário” (MARX, s/d, p. 888).

E, por mercantilizar no presente uma mercadoria para ser paga com trabalho futuro, a produção imobiliária tende a empurrar os preços dos seus produtos para cima. Em razão dessas condições formam-se os preços dos produtos imobiliários, que o trabalhador fica sujeito a pagar para reproduzir sua vida.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O distanciamento entre o preço da força de trabalho e o preço da moradia aumenta sem controle com a financeirização. No capitalismo dominado pela financeirização, a capitalização se sobrepõe à valorização de maneira exacerbada, por um lado, reduzindo ainda mais a participação do trabalho na produção imediata do produto imobiliário e com isso aumentando o contingente de trabalhadores excedentes em disputa pelas ocupações também em menor número; por outro lado, como o produto imobiliário destina-se à reprodução do capital e não ao uso⁷, mesmo que possa ser usado, seu preço tende ao crescimento sem controle.

⁷ A respeito de o produto imobiliário na financeirização destinar-se à reprodução do capital e não ao uso, leia Pereira (2022).



A importância relativamente menor do trabalho é constatada quando se verifica não só o crescimento dos indicadores de desemprego estrutural nos países, como também a diminuição da presença do Estado na cobertura dos serviços públicos em geral, que vem sendo transferida para os trabalhadores. Se, por um lado, há redução ou uso inadequado nos dispêndios destinados à proteção social e a todas as condições necessárias à reprodução do trabalho, por outro lado, elevam-se os gastos com as condições requeridas para a reprodução do capital, agora na forma financeirizada.

Se a contradição na relação preço da força de trabalho representa uma coisa para o trabalhador e outra para o capital, de um lado a relação é não capitalista e de outro produz mais valor. E, sendo o preço da força de trabalho determinado em função da reprodução do capital e não do trabalhador, tem-se no nascedouro da relação capitalista uma desigualdade que se perpetua, levando ao permanente distanciamento relativo entre salário e preço das mercadorias em geral⁸.

Se a reprodução do capital na produção imobiliária, ainda sob o domínio industrial, caracteriza-se pela criação de valor na dimensão imediata da produção e por apropriação de um valor capitalizado da renda na circulação, a produção imobiliária se diferencia da produção das mercadorias em geral na determinação dos seus preços, que são de monopólio e representam um tributo que a sociedade inteira paga pelo direito ao monopólio de propriedade de alguns. No entanto, como o que determina o salário é o preço da força de trabalho usada na produção de valor e como não é apenas esse valor criado na produção imediata que determina o preço da moradia, mas a ele se sobrepõe a renda capitalizada, conclui-se que o preço do produto imobiliário está a um gradiente acima do valor que remunera o trabalhador na forma salário. Razão pela qual o preço do produto imobiliário, estando a um patamar acima da referência em valor que expressa o preço das mercadorias em geral, distancia-se ainda mais do salário.

Considerando que a financeirização caracteriza-se pelo predomínio da capitalização sobre a valorização, na produção imobiliária o capital atua criando formas de ampliar os limites da capitalização, que já era o centro da acumulação mesmo quando se reproduzia sob o domínio industrial. Contudo, o capital financeirizado cria outras maneiras de fazer isso.

É necessário, então, resgatar algumas particularidades históricas dessa produção. Primeiramente, na construção imobiliária realizada a preço de custo⁹, destinada ao consumo do contratante, que possuía a terra e contratava um construtor para fazer a sua moradia, a acumulação era proveniente da valorização.

⁸ Vários outros elementos entram em consideração quando se discute o rebaixamento do preço do salário em relação ao preço das mercadorias em geral, tais como o barateamento dos preços dos bens salariais. Contudo, por serem conjunturais e principalmente nos países centrais, optou-se por não os mencionar, mas apenas aqueles que estão nos fundamentos da constituição das relações capitalistas de produção.

⁹ A respeito das formas de produção imobiliária, especialmente da construção a preço de custo, leia Campos Júnior (2002).



Posteriormente, essa situação se altera com a mudança de forma da construção, que passa a destinar seu produto para venda ou aluguel no mercado. A temporalidade do domínio do capital sobre a produção imobiliária destinada ao mercado varia de uma região para outra, porque depende das condições da urbanização¹⁰ criadas historicamente e dos mecanismos institucionais estabelecidos para viabilizar o seu desenvolvimento.

A Lei de Terras de 1850 no Brasil, já referida, foi um marco definindo que a terra teria preço. Foi o primeiro passo dado para a mercantilização da terra, pois esse bem natural precisaria ter um preço. Mas, como o preço da terra é renda capitalizada, foi preciso que se estabelecesse o uso produtivo da terra, que foi ocorrendo conforme as particularidades regionais de cada cidade¹¹ para que o mercado de terras se desenvolvesse.

Primeiramente, na reprodução do capital na construção, a terra era usada na produção do espaço destinado a ser condição para que se produzissem coisas num certo lugar. O capital na produção indireta do espaço se reproduz principalmente por valorização, porque a capitalização está limitada à apropriação de apenas uma parte do valor criado na produção das coisas que se produzem no espaço.

Num determinado momento essas condições urbanas (urbanização) favorecem a reprodução do capital na construção, produzindo diretamente espaço (moradia) para venda ou aluguel no mercado. Porque

Concorrem para elevar necessariamente a renda fundiária relativa a construções o aumento da população, a necessidade crescente de habitações daí resultante e o desenvolvimento do capital fixo, que se incorpora à terra ou nela lança raízes ou sobre ela repousa, como todos os edifícios industriais, ferrovias, armazéns, estabelecimentos fabris, docas, etc. (MARX, s/d, p. 888).

A produção de mercado inaugura a criação do produto imobiliário e transforma a cidade. Tanto o produto imobiliário quanto a cidade tornam-se espaços dotados de um “valor imaginário”. A ficção reside no fato de que a sociedade aceita que o “valor imaginário” do espaço, que é uma suposição irreal do valor, expresse seu preço, fazendo com que esse preço, que é imaginário, ganhe uma existência social e se torne real.

A reprodução do capital na produção imobiliária atua promovendo a elevação do preço do espaço, que foi transformado em produto imobiliário. A criação de mecanismos institucionais como a propriedade condominial ampliou as possibilidades do capital de se reproduzir na construção, criando produtos novos e intensificando o uso da terra.

¹⁰ Lembrando que essa urbanização, mencionada anteriormente, de acordo com Lefebvre, é consequência da industrialização ou da expansão das relações capitalistas de produção no território.

¹¹ Pereira (2004) mostra como e quando a construção em São Paulo se destina a produzir para o mercado. Campos Junior (2002), da mesma maneira, trata da urbanização de Vitória e da mudança da construção para destinar-se ao mercado. Verifica a existência de temporalidades bem distintas para o mesmo processo ocorrido nas duas cidades.



No bojo da histórica desabsolutização da propriedade da terra, transformada por formas novas de propriedade, como a condominial, a multipropriedade e a alienação fiduciária, todas se constituíram em instrumentos de consolidação e de impulso às possibilidades de reprodução do capital (PEREIRA, 2022); cabe considerar o significado desta última para o capital financeirizado.

A propriedade fiduciária dá garantias para que o capital, sob o domínio da financeirização, ingresse na produção imobiliária, modificando sua forma de produzir e seus produtos. A garantia se estabelece porque a propriedade do imóvel só se transfere ao adquirente após pagamento integral do valor da compra. A propriedade imobiliária, objeto legal da garantia, funciona como produto imobiliário, detentor de um “valor imaginário”, assim como a cidade, ambas estão sujeitas à instrumentalização por parte da produção imobiliária, que sustenta e eleva seus preços.

Tanto a maneira de produzir quanto os produtos gerados nesse processo sofrem mudança, porque o objetivo da produção não é o predomínio do uso da força de trabalho na produção em sua dimensão imediata de mais valor, nem criação de produto para o uso, mesmo que esses usos existam, mas a produção destina-se à reprodução do capital e à criação de produtos imobiliários que possam ser titularizados e comercializados em bolsa. Nesse sentido, promovem a exacerbação dos preços dos produtos imobiliários, que, sem controle, distanciam ainda mais o salário do preço da moradia.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. **A construção da cidade**: formas de produção imobiliária em Vitória. Vitória: Flor e Cultura, 2002.
- HARVEY, David. **A loucura da razão econômica**. Marx e o capital no século XXI. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2018.
- LAUTIER, Bruno e TORTAJADA, Ramón. La force de travail comme marchandise particulière. *In*: Bruno Lautier, unsociologue engagé. **RevueTiers Monde**, avril-juin 2013, n. 214, pp. 57-77 Publishedby: Publications de la Sorbonne Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/23593982>
- LEFEBVRE, H. **Da ciência à estratégia urbana**. Trad. Pedro Henrique Denski e Sergio Martins (do original: De la science à la strategie urbaine. **Utopie**): Paris, n. 2 et 3, 1969.
- LEFEBVRE, H. La teoría de la renta de la tierra y sociología rural. *In*: **La renta de la tierra, cinco ensayos**. (Colección problemas agrários). México : Editorial Tlaiualli, 1983.
- LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999; (pp. 15-32).
- LEFEBVRE, Henri. **Espaço e Política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.
- LE GOFF, Jacques. **A bolsa e a vida**: economia e religião na Idade Média. São Paulo: Brasiliense, 2004.
- MARX, K. **O capital**: crítica da economia política (LivroIII). Rio de Janeiro: Ed. Civilização Brasileira, s/d.
- MARX, K. **O capital**: crítica da economia política (LivroI). São Paulo: Boitempo, 2013.
- PEREIRA, Paulo C. Xavier. **São Paulo**: a construção da cidade, 1872-1914. São Carlos: Rima, 2004.
- PEREIRA, Paulo C. Xavier. Crise, urbanização contemporânea e a reprodução do capital no setor imobiliário. *In*: **Direito à cidade e direito à vida**: perspectivas críticas sobre o urbano na contemporaneidade [recurso eletrônico] / Ana Fani Alessandri Carlos, Cibele SalibaRizek (Org.). São Paulo: Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, 2022.